

# Exposé

## Wohnung in München

### Schwabing: Erstbezug nach Sanierung - Helle 2-Zimmer mit Balkon, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-430526

#### Wohnung

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:  
Markus Wanner

Isabellastraße 36  
80796 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	330 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese ruhige und helle 2-Zimmer-Wohnung mit optimalem Grundriss befindet sich im 3. Obergeschoss eines ruhigen und gepflegten Mehrfamilienhauses in der Nähe des Luitpoldparks. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Highlights der Wohnung:

- Komplettsanierung der Wohnung bis Ende April 2026
- Balkon
- Der Käufer kann bei rechtzeitigem Kauf bzgl. Innenausbau und Materialien mitbestimmen (Bemusterung)
- Abgehängte Decken in Flur und Bad (LED-Spots)

Dank des durchdachten Grundrisses und der hochwertigen Materialien bietet die Wohnung ein modernes, wohnliches Ambiente. Die Wohnung wird leerstehend, vollständig und hochwertig renoviert übergeben – einziehen und wohlfühlen!

Gemeinschaftseigentum:

- Sehr gepflegter Allgemeinzustand
- Kein Instandhaltungsrückstand

## Ausstattung

- Neues Badezimmer inkl. kompletter Erneuerung der Wasserleitungen
- Hochwertige Sanitärgegenstände und zeitlose Feinsteinfliesen (60x60)
- Wahlweise Dusch-Badewanne oder begehbare Glasdusche
- Neue Elektrik in der gesamten Wohnung
- neuer Datenverteiler (LAN-Dose in jedem Raum)
- Hochwertig verputzte Wände für ein modernes Wohngefühl
- Neue Türen und Türzargen in zeitlosem Design
- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen (Landhausdielen Eiche)
- optional: neue Einbauküche inkl. moderner Elektrogeräte

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale:

- Balkon
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Keine Maklerprovision.

Inventar, das mit übernommen wird: Deckenlampen, Spiegel und Unterschrank im Bad.

Optional: Küche

Individualisierung nach Absprache möglich.

## **Lage**

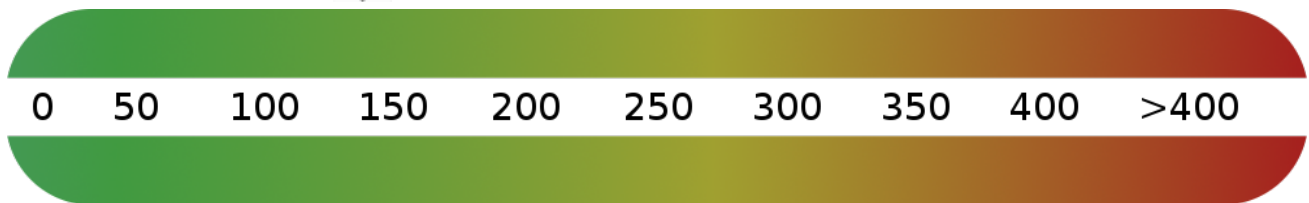
Die Wohnung befindet sich in der Isabellastraße im beliebten Münchner Stadtteil Schwabing, nur wenige Gehminuten vom Luitpoldpark entfernt. Die Lage zählt zu den gefragtesten Wohngegenden der Landeshauptstadt und verbindet urbanes Lebensgefühl mit hohem Erholungswert. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, die Münchner Innenstadt sowie Universitäten und Arbeitgeber sind schnell erreichbar.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	140,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnen



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Bad mit Toilette



# Exposé - Galerie



Abstellkammer



Balkon